

ÖVERLÅTELSEBESIKTNING SÄLJARFÖRSÄKRING



JÖNKÖPING ODLAREN 21

Åsensvägen 107
554 39 JÖNKÖPING

Enspecta AB

Besiktningsdatum

2026-10-21

Objektnr

2026930

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OBJEKTINFORMATION.....	3
1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT	
INFORMATION FRÅN SÄLJARE.....	4
2. OKULÄR BESIKTNING.....	5
3. RISKANALYS.....	
4. FORTSATT TEKNISK UTREDNING.....	

BILAGOR

UTLÅTANDE ÖVER ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

AVTAL OM BESIKTNING FÖR SÄLJARE ENLIGT ENSPECTA-MODELLEN

OBJEKT

Fastighetsbeteckning	JÖNKÖPING ODLAREN 21
Adress	Åsensvägen 107
Postnr/ort	554 39 JÖNKÖPING
Kommun	Jönköping

Besiktningsman	Anel Bihorac
Telefon	010-33 33 365, 0700-919349
E-post	anel.bihorac@enspecta.se
Besiktningsdag	2026-10-21 Klockan 14:02
Närvarande	Anel Bihorac Säljare
Besiktningens genomförande och omfattning	2026-10-20 överlämnades en uppdragsbekräftelse till beställaren. Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen. Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats.

BESIKTNING

1 TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR SAMT INFORMATION FRÅN SÄLJARE

Mäklarföretag	Atelier Mäkleri
Mäklare	Peter Nelzén
Tillhandahållna handlingar	---
Förvärv	Nuvarande ägare har ägt fastigheten sedan 2021
Säljarens information	Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare eller dess ombud. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen.
Upplysningar	Taket är original från nybyggnadsåret. Dränering är original från nybyggnadsåret. Utfört utav föregående ägare: 2006: Renoverat kök. 2010: Badrum på entréplan samt duschrum på övre plan renoverat. 2014: Ny frånluftsvärmepump. 2014: Renoverat tvättstuga på entréplan. 2014: Nytt papptak på garage. 2015: Ny entrétrappa på framsida. 2015: Tillbyggt trädäck. 2019: Tvättat och målat tak. 2020: Renoverat kök. 2020: Nya tilluftsdon i samtliga sovrum. 2020: Nytt fönster i vardagsrummet på entréplan. 2020: Ny frånluftsfläkt i tvättstuga på entréplan. 2020: Ny altandörr i sovrum 1 på entréplan. Utfört utav nuvarande ägare: 2022: Målning av fasad utvändigt samt utbyte av dåliga träpaneler. 2022: Installation av laddbox. Säljare känner inte till eventuella kända fel eller brister med fastigheten.

2 OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler.

Besiktningssuppletet har, i enlighet med överenskommelse med uppdragsgivaren, inte omfattat fristående garage, carport, attefallshus eller andra kompletterande byggnader på tomten.

Besiktningen omfattar inte installationer såsom EI, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation, rökgångar eller eldstäder.

Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Notering "--" innebär att utrymmet eller ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt.

Väderlek	Regn
Temperatur	
Byggnadstyp	4,5-plans villa med källare
Byggnadsår	1983

Grundläggning	Källare, Oisolerad betongplatta på mark (garage)
Stomme	Träreglar
Fasad	Träpanel
Fönster	3-Glas Isolter
Yttertak	Betongpannor
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump
Ventilation	F (Mek. frånluft) med återvinning
Vindsbjälklag	Trä
Mellanbjälklag	Trä, Betong

NOTERING

Övre Plan

Allrum

Sovrum 1

Sovrum 2

Sovrum 3

Entréplan

Hall

Tvättstuga

Otättheter i plastmatta vid tröskel mot ytterdörr.

Då otättheter i plastmatta vid tröskel mot ytterdörr noterats finns risk att vatten kan tränga in i angränsande konstruktioner och orsaka förhöjd fuktstatus.

Vardagsrum

Sovrum 1

Kök

Avrinningsskydd i vaskskåp saknas.

Då avrinningsskydd saknas i vaskskåp finns det risk att vatten kan läcka utan att man upptäcker det i tid.

Ej fastmonterad diskmaskinsslang.

Då diskmaskinsslangen inte sitter monterad med minst två fästpunkter finns det risk att den lossnar från sitt fäste.

Källarplan

Allmänt

Putssläpp och mineralutfällningar i källare.

Putssläpp och mineralutfällningar är oftast en följd av att väggarna kapillärt suger vatten från angränsande mark.

Vindsutrymme

Sidovindar

Isolerat underlagstak.

Ej besiktigat

Då underlagstaket är isolerat blir därmed denna yta ej besiktigad.

Sidovind 1 & 2, Nockvind

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Nockvind

Mikrobiell påväxt på underlagstak.

Den upptäckta mikrobiella påväxten på underlagstaket indikerar att vinden periodvis tillförs eller har tillförts fukt inifrån bostaden, som den kallare delen av året kondensera mot underlagstaket (sk konvektionsskada).

Utvändigt Fasad

Allmänt

Underhåll av snickerier eftersatt, med rötskador (fönster).

Då underhållet av snickerier är eftersatt finns risk för högre fuktupptag i dessa delar.

Utvändigt Grundmur

Allmänt

Utvändigt Tak

Garage

Rötskadad vindskiva ovan uterum.

I trä som har rötskador så försämras hållfastheten. Detta medför ökad risk för att fukt tränger in i angränsande konstruktion.

Huvudbyggnad

Fotplåt saknas.

Då fotplåt saknas finns det risk att takfoten utsätts för förhöjd fuktstatus.

Mossa på takpannor på framsida (liten omfattning).

Mossa på takpannor binder fukt och försämrar avrinningen, under vintertid kan mossan även orsaka frostsprängningar i takpannorna.

Garage

Allmänt

Missfärgningar.

Missfärgningar har observerats. Dessa missfärgningar var torra vid besiktningsstillfället.

Ytlig mikrobiell påväxt.

Då det vid besiktingen upptäcktes ytlig mikrobiell påväxt i utrymmet indikerar detta på att fuktig luft inte ventilerats ut korrekt under en längre tid.

RISKANALYS

Övre Plan

Allmänt

Parallelltak.

Parallelltak räknas som en riskkonstruktion då utrymmet inte går att besiktiga samt att risken för följdskador är stor vid problem orsakade av brister i angränsande yttertak. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige som vi bygger med än idag. Vid besiktningsstillfället noterades inga missfärgningar vid parallelltak invändigt.

Duschrum

Rör genomföringar i våtzon 1.

Då rör genomföringar finns i våtzon 1 (golv), finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.

Entréplan

Badrum, Tvättstuga

Rör genomföringar i våtzon 1.

Då rör genomföringar finns i våtzon 1 (golv), finns det risk att fukt kan tränga in i angränsande konstruktionen och där orsaka förhöjd fuktstatus. Detta är branschregel sedan år 2007.

Uterum

Aktiva missfärgningar vid innertak mot väst.

Då aktiva missfärgningar har observerats, finns det risk att man har skador i konstruktionen. Detta bör hållas under uppsikt, vid utveckling rekommenderas kontakt med fackman för vidare utredning med eventuella åtgärdsförslag.

Källarplan

Allmänt

Uteluftsventilerad källare.

Allmänt gällande källare: Klimatet i källare styrs av rådande utomhusklimat. Även fukttransport från väggar och golv påverkar klimatet i en källare samt ytor bakom vägg nära möblemang. Under sommarhalvåret råder i regel ett gynnsamt klimat för fuktrelaterade skador på organiskt material.

Utvändigt Tak

Garage

Låglutande papptak.

Takpappen bör inspekteras med jämna mellanrum för att eventuella brister i pappen ska kunna upptäckas i tid. Syns ett läckage inifrån finns det sannolikt förhöjd fuktstatus i utrymmet mellan yttertak och innertak. Detta utrymme är inte okulärt besiktningsbart. Detta är ett vanligt förekommande byggnadssätt i Sverige.

Mossa på tak (liten omfattning).

När mossa finns på tak, binder mossan fukt, fukt som blir stillastående. Detta gör att taket åldras fortare samt ökar risken för förhöjd fuktstatus i underliggande konstruktioner.

Garage

Allmänt

Betongplatta på mark.

En betongplatta på mark utan underliggande isolering enligt dagens branschstandard betraktas som en riskkonstruktion. Eftersom betongplattan saknar både underliggande isolering och fuktspärr riskerar den att hamna i fuktjämvikt med marken. Detta innebär en ökad risk för fuktskador i fuktkänsliga material, vilket på sikt kan påverka byggnaden och inomhusmiljön negativt. Denna typ av konstruktion är vanlig i hus uppförda före cirka 1985.

FORTSATT TEKNISK UTREDNING

Allmänt

Inget att notera

Signatur



Anel Bihorac